

# Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können

empirica Paper Nr. 258



**empirica**

empirica ag

Büro Berlin  
Kurfürstendamm 234, 10719 Berlin  
Telefon (030) 88 47 95-0

Büro Bonn  
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn  
Telefon (0228) 914 89-0

[www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de)

ISSN 2510-3385

### **Autoren**

Timo Heyn und Marco Schmandt

### **Download**

[http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen\\_Referenzen/PDFs/empi258thmaso.pdf](http://www.empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen_Referenzen/PDFs/empi258thmaso.pdf)

Dezember 2020

---

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Zusammenfassung.....	1
2.	Warum wir eine neue Debatte über die Erschwinglichkeit von Wohnraum brauchen .....	1
3.	Anforderungen und Vorschlag für eine differenzierte Betrachtung .....	2
4.	Niedrigeinkommensbezieher verteilen sich regional ungleich .....	5
5.	Wo liegt die Belastungsgrenze für Niedrigeinkommensbezieher? .....	6
6.	Folgerungen.....	8
	EMPIRICA WORKING PAPERS .....	10
	EMPIRICA REGIO.....	13
a.	Wohnungsmarktreports direkt online kaufen.....	13
b.	empirica regio Marktstudio .....	13
c.	Gebündelte Wohnungsmarktexpertise .....	13

## 1. Zusammenfassung

Die „klassische“ Annahme einer pauschalen Einkommensbelastungsgrenze von z.B. 30 % ist problematisch und theoretisch wie empirisch wenig begründet. Alternativ wird in diesem Paper die Belastungsgrenze implizit abgeleitet. Dies erfolgt über das Resteinkommen, was nach Abzug der Wohnkosten übrig bleibt. Dieses Resteinkommen muss bei Familien höher sein als etwa bei Alleinlebenden; als Maßstab wird die Düsseldorfer Tabelle herangezogen. Im Ergebnis sind nicht mehr Alleinlebende, sondern z.B. Familien sehr viel öfter durch hohe Mieten überlastet. Die Angemessenheit der Belastungsgrenzen muss daher wissenschaftlich und politisch viel intensiver diskutiert werden.

Zur Herleitung werden regionale Einkommensverteilungen in den 401 kreisfreien Städten und Landkreisen konstruiert und mit den Mieten des regionalen Wohnraumangebotes für vier Haushaltstypen verglichen (Alleinerziehende, Singles, Paare mit Kindern, Paare ohne Kinder). Dabei wird gefordert, dass die Haushalte immer dazu befähigt sein sollten, auf einen substanziellen Anteil des Wohnungsangebots zurückgreifen zu können. In Analogie an die empirischen KdU-Schwellenwerte für angemessene Wohnungen, werden dazu die Anteile der Haushalte berechnet, die sich weniger als 20 % des am Markt verfügbaren Wohnungsangebots leisten können.

## 2. Warum wir eine neue Debatte über die Erschwinglichkeit von Wohnraum brauchen

Die Wohnungsengpässe in den wachsenden Städten erzeugen seit etwa 10 Jahre heftige Diskussionen. Meist werden Indikatoren wie das Wachstum an Einwohnern, manchmal auch das Wachstum wohnungsnachfragender Haushalte, die durchschnittliche Einkommensentwicklung und letztlich die Immobilienpreise herangezogen, deren Anstiege die Angebotsknappheit widerspiegeln. In der erforderlichen regionalen Differenzierung wird jedoch meist ausgeblendet, für welche Personengruppen die Knappheit welche empirischen Auswirkungen hat. Die häufigste Feststellung lautet, Haushalte mit geringen Einkommen seien stärker betroffen. Das stimmt in dieser Pauschalität jedoch nicht, wie wir im Folgenden aufzeigen. Entscheidend für die Versorgungssituation ist neben dem Einkommen vor allem die Haushaltsgröße. Paarhaushalte ohne Kinder im Niedrigeinkommensbereich stehen beispielsweise besser da als etwa Alleinerziehende im Niedrigeinkommensbereich. Nötig sind daher differenzierte Betrachtungen der Einkommensentwicklung, nicht nur im Durchschnitt, sondern vor allem auch in der Bandbreite der regionalen Einkommensverteilungen. Erforderlich ist außerdem eine differenzierte Betrachtung der angebotenen Wohnungen nach ihrer Größe und nicht lediglich der durchschnittlichen Veränderungen der Preise. Zudem müssen Haushalte im Niedrigeinkommensbereich ohne Transferleistungen für Kosten der Unterkunft (KdU) methodisch unterschiedlich zu Haushalten im Niedrigeinkommensbereich mit Transferleistungen für KdU betrachtet werden.

### Diskussion um die Mietbelastungsgrenzen

Um Vergleiche zwischen verschiedenen Haushaltsformen und verschiedenen Kreisen zu ermöglichen, müssen auch die zu unterstellenden Grenzwerte der Mietkostenbelastungen kritisch hinterfragt werden. Die Wohnraumererschwinglichkeit wird meist mittels ei-

ner pauschalen Mietbelastungsgrenze über alle Haushalte hinweg betrachtet. Meist wird ein Schwellenwert von 30 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Nettokaltmiete angesetzt. Auch wir selbst haben uns in unseren Vergleichen oft daran orientiert, weil wir bislang keine differenziertere Alternative gesehen haben. Im vorliegenden Paper stellen wir nun einen alternativen methodischen Zugang vor, der aufzeigt, zu welchen unterschiedlichen Ergebnissen und Rückschlüssen alternative Mietbelastungsgrenzen führen. Die Unterschiede sind sehr gravierend und zeigen, dass die Wohnraumer-schwinglichkeit für einen großen Teil der Niedrigeinkommensbezieher ohne Leistungen der KdU systematisch überschätzt wird. Die richtige Methodik und plausible Mietbelas-tungsgrenzen werden zukünftig zu diskutieren sein. In der Folge wird auch über die praktischen und politischen Konsequenzen zu diskutieren sein, um für alle Haushalte einen angemessenen Zugang zum knappen Wohnraumangebot in den wachsenden Städten sicherzustellen.

### 3. Anforderungen und Vorschlag für eine differenzierte Betrachtung

Wir betrachten die „Wohnraumer-schwinglichkeit“ und deren Veränderungen im letzten Jahrzehnt, räumlich differenziert auf der Kreisebene. Die Wohnraumer-schwinglichkeit stellt dar, was sich wohnungssuchende Haushalte mit ihrem regional- und haushaltsty-penspezifischen Nettoeinkommen, gemessen an festzulegenden Belastungsgrenzen und haushaltstypengeeigneten Wohnungen, in ihrer Region jeweils am Wohnungsangebot leisten könnten. Sie ist also der Anteil leistbarer Wohnungen an allen angebotenen Wohnungen mit einer angemessenen Größe.

#### Warum ist die Betrachtung der Wohnraumer-schwinglichkeit erforderlich?

Warum muss die vergleichsweise komplizierte Wohnraumer-schwinglichkeit betrachtet werden und nicht gleich die tatsächliche Mietkostenbelastung? In Deutschland liegen Berechnungen zur Mietkostenbelastung und der daraus resultierenden Ungleichheit nur auf Bundesebene und nur mit einem Zeitverzug von ca. 2 Jahren vor (siehe bspw. Dust-mann et al. 2018<sup>1</sup> oder Sagner et al. 2020<sup>2</sup>). Grund dafür ist, dass die Datensätze, die eine Analyse der tatsächlichen Mietbelastung ermöglichen, lediglich mit Zeitverzug vor-liegen. Außerdem sind die Fallzahlen regional oft zu klein, als dass Mietbelastungen – und insbesondere deren Veränderungen – regional bspw. flächendeckend auf der Kreis-ebene belastbar analysiert werden könnten. Da diese Datengrundlage nicht regional und hinreichend aktuell vorliegen, kann die jüngste Entwicklung der räumlichen Knappheit lediglich über Modellierungen der Wohnraumer-schwinglichkeit erfasst werden.

#### Regionale Einkommensverteilungen

Als Grundlage zur Modellierung dienen im vorliegenden Paper daher modellierte Ein-kommensverteilungen auf der regionalen Ebene der 401 Landkreise und kreisfreien Städte. Im Vergleich zu einer früheren Arbeit zum Thema (Heyn und Schmandt, 2019)<sup>3</sup> greifen wir in der Analyse dabei auf eine veränderte Datengrundlage zurück und model-

---

<sup>1</sup> Dustmann, C., Fitzenberger, B., & Zimmermann, M. (2018). Housing expenditures and income inequality. ZEW-Centre for European Economic Research Discussion Paper, (18-048).

<sup>2</sup> Sagner, P., Stockhausen, M., & Voigtländer, M. (2020). Wohnen-die neue soziale Frage? (No. 136). IW-Analysen.

<sup>3</sup> Heyn, T. & Schmandt, M. (2019). Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland. Zwischen Wohnraum-not und Wohnraumfülle, empirica-Paper Nr. 246.

lieren die Einkommensverteilungen auf Basis des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP).<sup>4</sup> Die statistische Modellierung erfolgt mittels Quantils-Regressionen für 99 Perzentile<sup>5</sup>. Die Einkommensangaben aus dem SOEP werden dabei in Abhängigkeit von regionalisierten Merkmalen modelliert.<sup>6</sup> Die Verteilungen wird für Haushalte außerhalb von Transferleistungen des SGB II und SGB XII geschätzt, da Haushalte in Transferleistungen über die Kosten der Unterkunft (KdU) versorgt werden (sollten). Im Ergebnis bestimmen wir damit die Einkommensverteilung auf Kreisebene für vier Haushaltstypen (Paare ohne Kinder, Singles, Paare mit Kindern, Alleinerziehende).<sup>7</sup>

### Angebotene Wohnungen und nachgefragte Wohnungsgrößen

Wir analysieren auf dieser Grundlage die Wohnraumschwinglichkeit für die Jahre 2012 bis 2020, indem wir die modellierten Einkommensverteilungen den jährlichen regionalen Angebotsmietenverteilungen auf Kreisebene gegenüberstellen. Die Mietenverteilungen liegen aus der empirica-systeme Marktdatenbank vor. Die Haushaltstypen haben dabei „typische“ Bedarfe bezüglich Ihres Wohnflächenkonsums. Diese Bedarfe beziehen wir bei der Berechnung der Wohnraumverfügbarkeit mit ein, d.h. wir vergleichen die Einkommensverteilungen für die einzelnen Haushaltstypen mit der Preisverteilung der Angebotsmieten in verschiedenen Wohnungsgrößen. Wir leiten auch diese Bandbreite des Wohnflächenkonsums empirisch aus dem SOEP ab und legen die mittleren 60% der Wohnungsgrößen der Mieterhaushalte zugrunde.<sup>8</sup>

### Schwellenwerte der Mietbelastung in der Kritik

Der Abgleich der haushaltsspezifischen und regionalen Einkommensverteilungen mit dem jüngsten – sowie zurückliegenden – regionalen Marktgeschehen am Mietwohnungsmarkt erfordert zudem die Festlegung auf einen Schwellenwert für die Mietbelastung. Dies ist eine der zentralen Fragen mit einer großen Auswirkung auf die resultierenden Aussagen. Um dies zu zeigen, vergleichen wir zwei unterschiedliche Ansätze. Erstens den „klassischen“ Ansatz, laut dem ein Haushalt normativ einen maximalen Prozentsatz (typischerweise 30%) seines Einkommens fürs Wohnen gemessen an der Nettokaltmiete ausgeben „sollte“. Die Berechnung der Wohnraumverfügbarkeit mittels starrer, festgesetzter Prozentwerte am Einkommen wurde bereits in der Vergangenheit kritisiert (Hulchanski 1995<sup>9</sup>). Insbesondere tragen feste Prozentwerte der materiellen

---

<sup>4</sup> Die Datengrundlage für unsere Modellrechnung bildet die SOEPv35 (für Informationen zum Datensatz siehe Goebel et al. 2019<sup>4</sup>) für die Jahre 2000 bis 2018. (Jan Goebel, Markus M. Grabka, Stefan Liebig, Martin Kroh, David Richter, Carsten Schröder, Jürgen Schupp (2019). The German Socio-Economic Panel Study (SOEP). Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik / Journal of Economics and Statistics, 239 (2), 345-360).

<sup>5</sup> Berechnet wird dabei nicht wie bei der klassischen Regression der Mittelwert, sondern Quantile. Unsere Schätzungen basieren auf der Berechnung von 99 Quantils-Regressionen für das 1. bis 99. Perzentil.

<sup>6</sup> Wir berücksichtigen bei der Modellierung folgende Faktoren: Haushaltstyp (4 Typen: Paare ohne Kinder, Singles, Paare mit Kindern, Alleinerziehende), Jahr, Raumordnungsregion, Regionstyp (BBSR: Städtisch/Ländlich), Großstadt (Unterscheidung nach über/unter 100.000 Einwohnern).

<sup>7</sup> Da wir die Raumordnungsregion berücksichtigen, bilden wir die regionale Verteilung ab. Durch die übrigen räumlichen Variablen (Großstadt, städtisch/ländlich, Ost-/West-Unterscheidung) tragen wir den übergeordneten struktur-räumlichen Faktoren Rechnung und können damit auch innerhalb einer Raumordnungsregion Kreise anhand ihrer räumlichen Struktur unterscheiden.

<sup>8</sup> Die empirische Bandbreite der Wohnungsgrößen ist dabei natürlich auch das Resultat von Knappheit bzw. unter Umständen fehlender Wohnkaufkraft. Für die vorliegende Analyse gehen wir von diesen empirischen Werten aus, da jede andere Herleitung weitere normative Setzungen notwendig machen würde. Dabei ergeben sich folgende Wohnungsgrößen: 60m<sup>2</sup>-90m<sup>2</sup> für Alleinerziehende, 75m<sup>2</sup>-115m<sup>2</sup> für Paarhaushalte mit Kindern, 60m<sup>2</sup>-95m<sup>2</sup> für Paarhaushalte ohne Kinder, 45m<sup>2</sup>-75m<sup>2</sup> für Singlehaushalte.

<sup>9</sup> Hulchanski, J. D. (1995). The concept of housing affordability: Six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. Housing studies, 10(4), 471-491.

Situation der Haushalte nicht spezifisch Rechnung. Haushalte mit sehr geringem Einkommen können unter Umständen deutlich weniger fürs Wohnen ausgeben als 30% ihres Einkommens, wenn sie gleichzeitig noch einen Mindeststandard für sonstige Konsumausgaben zur Verfügung haben sollen. Im Gegensatz dazu können Haushalte mit hohem Einkommen auch deutlich mehr als 30% ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben, ohne sonstige Einschränkungen hinnehmen zu müssen. Haushalte haben außerdem, in Abhängigkeit von der Anzahl der Personen, unterschiedliche Mindestbedarfe an den Konsum – auch bei gleichem Einkommen.

### **Ansatz nach Mindeststandard „Residual Einkommen“**

Ausgehend von dieser berechtigten Kritik verfolgen wir in einer alternativen Betrachtung das Prinzip des sogenannten „Residual Income“-Ansatzes von Stone (2006)<sup>10</sup>. Im Gegensatz zu anderen Anwendungen (bspw. Braun et al. 2014)<sup>11</sup>, müssen wir das Prinzip des Residualeinkommens (Resteinkommens) für den Vergleich der Einkommensverteilungen mit den Marktmieten operationalisierbar machen. Wir definieren einen Mindeststandard anhand der Düsseldorfer Tabelle für die Jahre 2012 bis 2020. Die Düsseldorfer Tabelle definiert Mindeststandards für Unterhaltspflichtige<sup>12</sup>. Diese Werte können in Abhängigkeit der Einkommenshöhe als untere Schwelle (als Mindeststandard) zugrunde gelegt werden, den ein Haushalt mindestens zur Verfügung haben sollte. Die Wohnkaufkraft eines Haushaltes ist dann die Differenz aus seinem Einkommen und dem Haushaltstyp und einkommensspezifischen Mindeststandard.<sup>13</sup>

### **Erschwinglichkeitsquote von KdU-Haushalten als Orientierungsmaßstab**

Im Ergebnis der beiden Betrachtungen steht ein Anteil bezahlbarer Wohnungen am Wohnungsangebot, d.h. eine prozentuale Erschwinglichkeit aller Wohnungen, die sich ein Haushalt am regionalen Wohnungsmarkt leisten könnte. Um die jeweiligen Ergebnisse der Erschwinglichkeit bewerten zu können, erfolgt eine Orientierung an der empirischen Größenordnung der Wohnraumererschwinglichkeit für KdU-Haushalte. Für Haushalte im Transferleistungsbezug leiten die Kommunen die Wohnkosten her, die für Wohnungen als „angemessen“ gelten. Die Mietobergrenzen der Wohnkostenübernahme unterscheiden sich regional stark. Die Haushalte sollen allerdings immer dazu befähigt werden, auf einen substanziellen Anteil des Wohnungsangebots zurückgreifen zu können. Empirisch liegt der Anteil der mit den KdU-Schwellenwerten leistbaren Wohnungen häufig zwischen etwa 20 und 25 %. Zur regionalen Vergleichbarkeit berechnen wir die Anteile der Haushalte, die sich weniger als 20 % des Wohnungsangebots leisten können.

---

<sup>10</sup> Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing policy debate*, 17(1), 151-184.

<sup>11</sup> Braun, R., Grade, J. und Thomschke, L. (2014). *Wohnsituation der Niedrigeinkommensbezieher in Hamburg*. Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Berlin/Hamburg.

<sup>12</sup> Die Düsseldorfer Tabelle definiert einen Selbstbehalt, der einer unterhaltspflichtigen Person nach den zu leistenden Unterhaltszahlungen noch zur Verfügung stehen sollte. Dieser Selbstbehalt hat eine untere Schwelle (2020 vor Wohnkosten: 1160 Euro, wobei ein Wohnkostenanteil von 430 Euro enthalten ist, d.h. abzüglich der Wohnkosten sollten 730 Euro verbleiben) und steigt mit dem Einkommen der unterhaltspflichtigen Person. Die Mindestwerte wurden über die Jahre angepasst. Wir legen den jeweils gültigen Wert zugrunde. Die Tabelle ist online abrufbar unter: <https://www.unterhalt.net/duesseldorfer-tabelle.html> (abgerufen: 30. Oktober 2020)

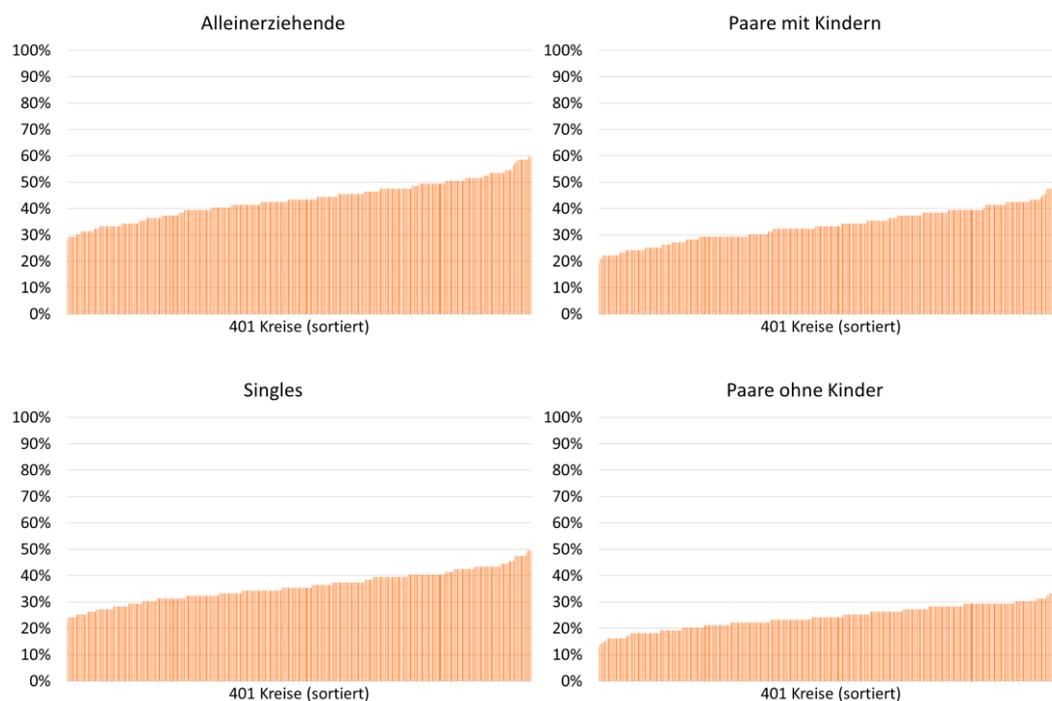
<sup>13</sup> Für Haushalte mit Kindern werden zusätzlich die Unterhaltspflichten für Kinder im Alter von 6 bis 11 Jahren als Mindeststandard angenommen (2020: 411 Euro). Für Haushalte mit mehr als einem Erwachsenen wird der Mindeststandard gemäß der neuen OECD Skala mit 1,5 multipliziert.

#### 4. Niedrigeinkommensbezieher verteilen sich regional ungleich

Neben den hier betrachteten Haushalten mit niedrigem Einkommen außerhalb von Transferleistungen der KdU zählen auch die Haushalte im Transferleistungsbezug der KdU zum Niedrigeinkommensbereich. Wie oben dargestellt, regeln die kommunal festgelegten Angemessenheitskriterien die Erschwinglichkeit der KdU-Haushalte. Daher fokussiert die vorliegende Betrachtung die Niedrigeinkommensbezieher ohne KdU-Leistungen. Wir definieren den Schwellenwert des Niedrigeinkommensbereichs als das untere Drittel der Einkommensverteilung der Personen-Äquivalenzeinkommen in Deutschland über das SOEP 2018 (letzter Datenpunkt).

Die Schwellenwerte für Haushalte mit mehr als einer Person berechnen sich über das jeweilige Äquivalenzgewicht. Dadurch lässt sich die heterogene Verteilung der Haushalte auf den Niedrigeinkommensbereich abschätzen. Dieser Anteil unterscheidet sich für die Haushaltstypen. Für die Modellbetrachtung der Familienhaushalte nehmen wir exemplarisch die Kinderzahl von 2 für unsere Einkommensverteilungen an, die Schwellenwerte der Äquivalenzeinkommen berechnen sich jedoch über alle Haushalte, auch mit mehr oder weniger Kindern.

**Abbildung 1: Anteil Niedrigeinkommensbezieher (unteres Einkommensdrittel ohne SGB II und SGB XII) auf Kreisebene 2018 sortiert nach der Höhe des Anteils im Kreis**



*Anmerkungen: Dargestellt sind die Anteile der Niedrigeinkommensbezieher in den 401 kreisfreien Städten und Landkreisen. Die Anteile sind nach der Höhe sortiert. Der Kreis mit dem jeweils kleinsten Anteil ist also „ganz links“, der mit dem höchsten Anteil „ganz rechts“ abgebildet. Die Anteile der Niedrigeinkommensbezieher für Alleinerziehende und Paare mit Kindern berechnen sich auf Basis der Verteilungen für Haushalte mit 2 Kindern.*

Quellen: SOEPv35, eigene Modellrechnung

**empirica**

## Regionale Unterschiede der Anteile der Niedrigeinkommensbezieher

In der regionalen Bandbreite des Anteils unterscheiden sich die Kreise erheblich voneinander. Die Kreise mit den jeweils höchsten Anteilen haben mindestens einen doppelt so hohen Anteil wie die Kreise mit den niedrigsten Anteilen. Erwartbar liegen die Anteile bei Alleinerziehenden (Median bei 43 %) am höchsten, bei Singles (Median bei 35 %) und Paaren mit Kindern (Median bei 33 %) im mittleren Bereich und bei Paaren ohne Kinder (Median bei 24 %) im niedrigen Bereich (Abbildung 1). Die Höhe des Anteils Niedrigeinkommensbezieher spiegelt also die regionale Ungleichverteilung der Einkommen.

## 5. Wo liegt die Belastungsgrenze für Niedrigeinkommensbezieher?

Die Frage nach der „richtigen“ Mietbelastungsgrenze für Niedrigeinkommensbezieher könnte man beantworten, indem man darauf verweist, dass diese höchst individuell sei. Der Verweis auf individuelle „Schmerzgrenzen“ (bzgl. Wohnkostenbelastung/Wohnflächenkonsum) kann jedoch nicht der Maßstab für eine systematische Analyse eines gleichberechtigten Zugangs zu Wohnraum sein. Daher hat sich der eingangs erwähnte Maßstab der 30 %-Einkommensschwelle in den vergleichenden Analysen „eingebürgert“. Aus den ebenfalls bereits benannten Gründen führt dieser Ansatz jedoch insbesondere im Niedrigeinkommensbereich zu einer Unterschätzung der Problemlagen.

### Belastungsgrenze nach 30 % Schwelle

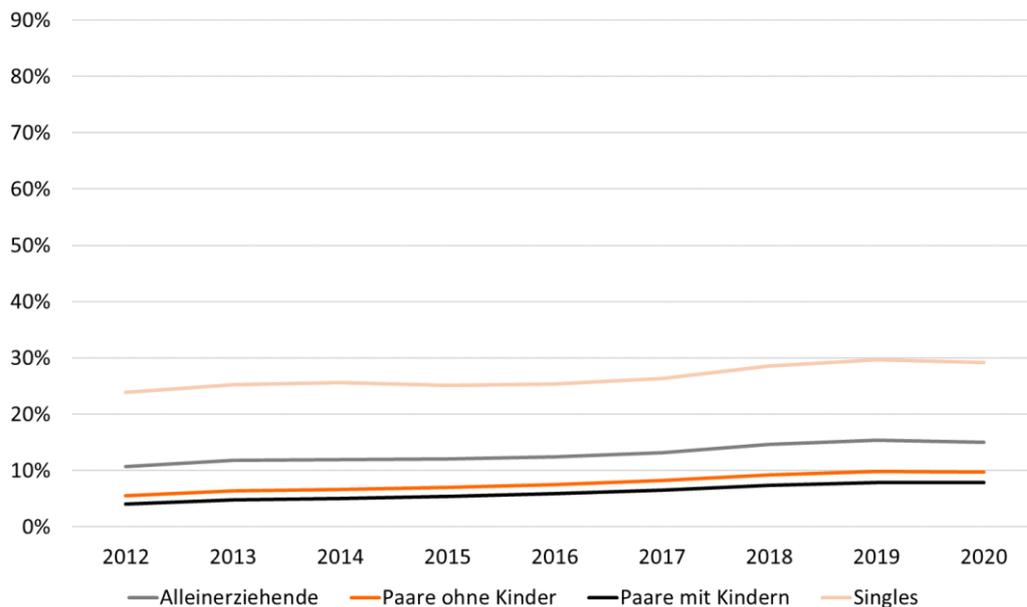
Um die zeitliche Entwicklung der Wohnraumschwinglichkeit für die „klassische“ Maßzahl des Einkommensanteils von 30% für die vier Haushaltstypen darzustellen, werden die jährlichen Werte (jeweils als einwohnergewichteter Durchschnitt der erschwinglichen Wohnungen für das jeweilige Einkommensdezil auf Kreisebene) bundesweit zusammengefasst. Als Maßstab, d.h. als eine Mindesterschwinglichkeitsquote, dient uns, wie auch eingangs beschrieben, ein Anteil von mindestens 20 % der in Frage kommenden angebotenen Wohnungen. Wir berechnen also je Haushaltstyp den regionalen Anteil der Haushalte, die sich mit 30% ihres Einkommens weniger als 20% der Wohnungen leisten können. Anschließend aggregieren wir die Werte für die vier Haushaltstypen auf Bundesebene.

Abbildung 2 zeigt den im Zeitverlauf über alle Haushaltsformen langsam steigenden Anteil an Haushalten, deren Wohnraumschwinglichkeit unter dem definierten Mindestanteil liegen. In der Rangfolge zeigt sich 2020 der höchste Anteil bei Singlehaushalten (rd. 29 %), gefolgt von Alleinerziehenden (rd. 15 %) und Paaren ohne und mit Kindern (rd. 10 bzw. 8 %). Dieses Ergebnis spiegelt die bisherige Vorgehensweise, bei der eine starre maximale Einkommensbelastung unterstellt wird. Unberücksichtigt bleibt damit im Niedrigeinkommensbereich, ob das verbleibende Haushaltseinkommen nach Abzug der Mietkosten überhaupt noch zur Finanzierung eines Mindeststandards ausreicht.

### Belastungsgrenze nach Mindeststandard („Residual Einkommen“)

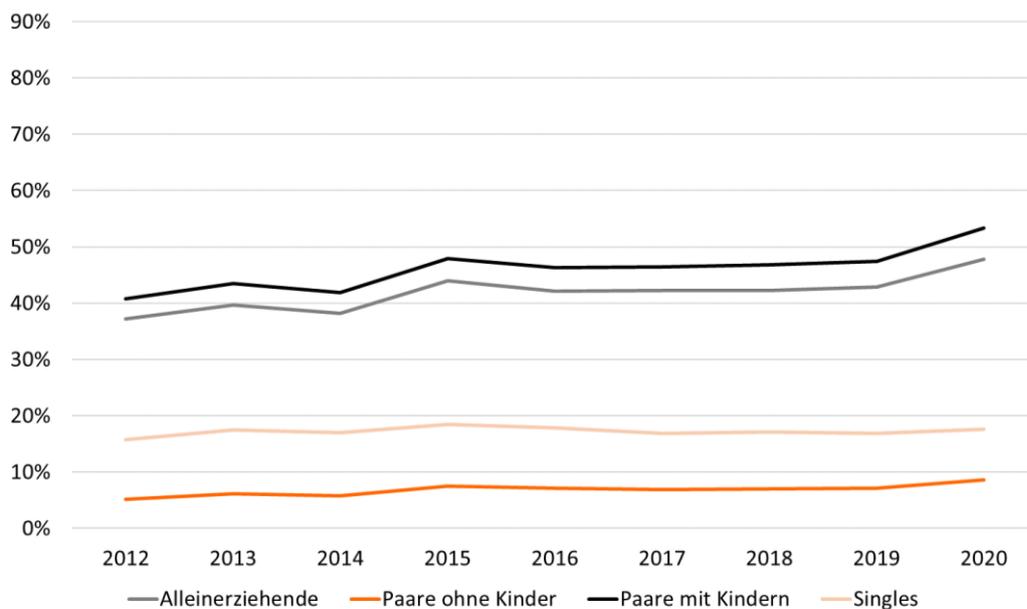
Die analogen Auswertungen erfolgen in einem zweiten Schritt nach dem Ansatz des „Residual Einkommens“. Wie eingangs beschrieben, ergibt sich die jeweilige Wohnkaufkraft als Residuum nach Abzug des Einkommensanteils, der nicht für die Miete zur Verfügung steht (in Anlehnung an die Düsseldorfer Tabelle).

**Abbildung 2: Durchschnittlicher Anteil Haushalte mit Erschwinglichkeitsquoten unter 20% nach Haushaltstypen 2012-2020 (bundesweit aggregierte Daten der Kreisebene – Einkommensbelastung 30 %)**



Quellen: SOEPv35, empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Modellrechnung **empirica**

**Abbildung 3: Durchschnittlicher Anteil Haushalte mit Erschwinglichkeitsquote unter 20% in den Landkreisen und kreisfreien Städten 2012-2020 (Mindeststandard über Düsseldorfer Tabelle)**

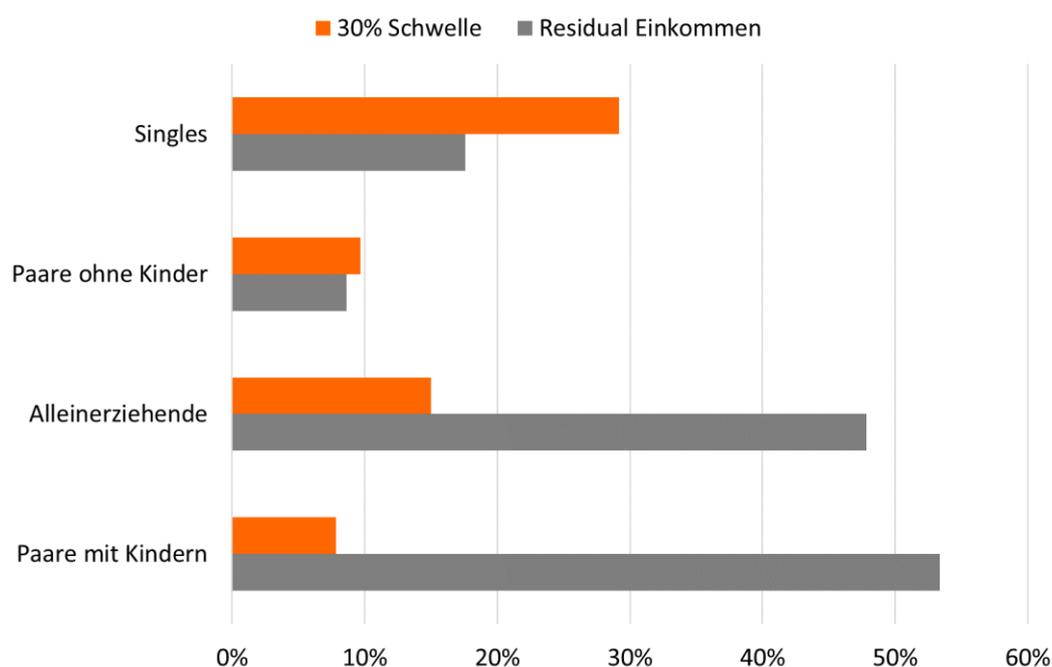


Quellen: SOEPv35, empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Modellrechnung **empirica**

In Abbildung 3 sind die Anteile wieder im deutschlandweiten Mittel im Zeitverlauf dargestellt. Die Ergebnisse weichen erheblich vom klassischen 30 %-Ansatz ab. Wenn das Residualeinkommen als Mindeststandard unterstellt wird, sinkt im Ergebnis die Wohnkaufkraft von Familienhaushalten erheblich (Paare und Alleinerziehende). Zudem verschlechtert sich die Wohnraumschwänglichkeit dieser beiden Haushaltgruppen im Zeitverlauf stärker. Ein sehr hoher Anteil der Paarhaushalte mit Kindern (rd. 52 %) und Alleinerziehenden (rd. 48 %) erreicht demnach nicht die definierten Mindestwerte. Demgegenüber liegen die Anteile bei Singles (rd. 18 %) und Paaren ohne Kinder (rd. 9 %) sehr weit darunter. Die Beobachtungen bei Singles sowie den Haushalten mit Kindern sind je nach unterstellten Einkommensbelastungsschwellen gegenläufig.

Die Ergebnisse für das Jahr 2020 und die beiden Definitionen sind zusätzlich in Abbildung 4 dargestellt. Es zeigt sich deutlich, dass die Definition der Wohnkaufkraft einen entscheidenden Einfluss auf die Ergebnisse der Analyse hat. Die „klassische“ Darstellung schätzt die Verfügbarkeit für Haushalte ohne Kinder schlechter ein. Familienhaushalten mit Kindern wird eine zu entspannte Versorgungssituation unterstellt.

**Abbildung 4: Vergleich der Definitionen: Durchschnittlicher Anteil Haushalte mit Erschwinglichkeit unter 20% in den kreisfreien Städten und Landkreisen 2020**



Quellen: SOEPv35, empirica-systeme Marktdatenbank, eigene Modellrechnung

**empirica**

## 6. Folgerungen

Die Diskussion um die Bezahlbarkeit von Wohnraum braucht dringend eine Debatte darüber, welcher Lebensstandard den Haushalten nach Abzug ihrer Mietkosten zugestanden werden sollte. Um diese Debatte anzustoßen, liegt mit dem vorliegenden Paper ein Ansatz vor, der sich an der Düsseldorfer Tabelle orientiert und die materiellen Bedarfe der Haushalte abseits des Wohnkonsums aufgreift. Diese Bedarfe liegen bei größeren

---

Haushalten höher. Daher ist die für sie leistbare Mietbelastung im Vergleich auch deutlich niedriger, was sich in sehr geringen Erschwinglichkeiten bis in die mittleren Einkommensbereiche widerspiegelt. Gegenteilig hierzu verhält sich die Wohnraumererschwinglichkeit von Singlehaushalten. Nach dem Residual-Einkommens-Ansatz entspannt sich deren Wohnraumererschwinglichkeit deutlich gegenüber einer starren 30 %-Belastungsgrenze.

Die Ergebnisse zeigen, dass die zu unterstellende Mietbelastung erhebliche Konsequenzen auf die Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum hat. Darüber hinaus wird auch deutlich, dass bei der Wohnraumererschwinglichkeit für Niedrigeinkommensbezieher ohne KdU-Leistungen die Frage der Wohngeldleistungen in den Vordergrund rückt. Damit verbunden ist die Frage, warum es trotz des Wohngelds eine erhebliche Lücke der Erschwinglichkeit gegenüber Haushalten im Leistungsbezug der KdU gibt. Dies wird in weiteren Diskussionspapieren zu erörtern sein.

## EMPIRICA WORKING PAPERS

Die working paper sind zu finden unter  
<https://www.empirica-institut.de/publikationen/>.

Nr.	Autor, Titel
<a href="#">258</a>	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2020), Die Bezahlbarkeit von Wohnraum – Was sich Niedrigeinkommensbezieher (nicht) leisten können.
<a href="#">257</a>	HEISING, P. (2020), Wer kauft mir meine fertigen Kinder ab? - Eine Glosse zum demographischen Wandel in Deutschland.
<a href="#">256</a>	BRAUN, R. (2020), Wohnungsmarktprognose 2021/22 - Regionalisierte Prognose in drei Varianten mit Ausblick bis 2030.
<a href="#">255</a>	BRAUN, R. und Simons, H. (2020), Corona und die Immobilienpreise – War das nun die Nadel, die den gut gefüllten Preisballon zum Platzen bringt?
<a href="#">254</a>	SIMONS, H., BRAUN, R., BABA, L. (2020), Mieterschutz in Zeiten von Corona.
<a href="#">253</a>	BRAUN, R. (2020), Wir haben ein gemeinsames Ziel - Worin unterscheiden sich #Marktwirtschaftler und Freunde des #Mietendeckels im Kern?
<a href="#">252</a>	Heising, P. und Weiden, L. (2019), Wie sozial sind Sozialgerichte? - Widersprüche in der Rechtsprechung erzeugen Ungleichbehandlung: Ein Appell an Sozialrichter, die über Konzepte zu Mietobergrenzen für angemessene Kosten der Unterkunft entscheiden müssen.
<a href="#">251</a>	Baba, L. (2019), Hört endlich auf, euch wie kleine Kinder zu benehmen! - Kommentar zum „Referentenentwurf“ des Berliner Mietendeckels.
<a href="#">250</a>	HEYN, T. UND GRADE, J. (2019), Die stadt-regionale Wirkung von Wohn- und Mobilitätskosten in der S.U.N.-Region.
<a href="#">249</a>	BRAUN, R. (2019), Reform der Grundsteuer: Zoniertes Bodenwertmodell statt eierlegender Wollmilchsau.
<a href="#">248</a>	BRAUN, R. (2019), Don't Panic: Der #Mietenwahnsinn geht absehbar zu Ende.
<a href="#">247</a>	BRAUN, R. (2019), Filterkaffee statt Coffee-to-go: Eine reformierte Wohnungsbauprämie hilft mehr als Baukindergeld.
<a href="#">246</a>	HEYN, T. UND SCHMANDT, M. (2019), Wachsende Ungleichheit durch Wohnraum in Deutschland – Zwischen Wohnraumnot und Wohnraumfülle.
<a href="#">245</a>	HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2018), Zur Herleitung von Angemessenheitsgrenzen – gut gemeint, doch schlecht gemacht? Warum der Gesetzgeber eher für Verwirrung als für Klärung sorgt
<a href="#">244</a>	BRAUN, R. (2018), Regionalisierte Wohnungsmarktprognose (3 Varianten) - 2019 bis 2022 und Ausblick bis 2030
<a href="#">243</a>	BABA, L. (2018), Ein Appell für eine wirksame Wohnungsmarktpolitik
<a href="#">242</a>	BRAUN, R. (2018), Sonder-AfA á la 2018 – was bedeutet das?

- 
- [241](#) BABA, L. (2017), Wie sozial ist die Wohnungspolitik? Von einer heuchlerischen Debatte zulasten wirklich bedürftiger Haushalte
- [240](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2017), Notizen zur Mietpreisbremse.
- [239](#) BRAUN, R. (2017), Die Marktsituation ist entscheidend! Auswirkung einer „hohen“ Sozialwohnungsquote auf Neubau, Mieten und Kaufpreise.
- [238](#) BRAUN, R. (2017), Lohnt sich eine Immobilie als Kapitalanlage (noch)?
- [237](#) HEYN, T. (2016), Wohnungsmarktintegration von Flüchtlingen - mittel- bis langfristige Aufgaben und Anforderungen für Kommunen.
- [236](#) KAUEMANN, G., THOMSCHKE, L. UND BRAUN, R. (2016), Scheinargumente bei Mietspiegeldebatte – Was definiert „moderne Mietspiegel“?
- [235](#) HEISING, P. UND WEIDEN, L. (2016), Das Glücksspiel mit den Mietobergrenzen – Über zielführende, überflüssige und sozialpolitisch relevante Herleitungsvorschläge von Sozialgerichten.
- [234](#) KEMPER, J. (2016), Lieber beengt als verdrängt – Warum wird die Vermögensbildung von Besserverdienenden gefördert, während Haushalte mit geringen oder mittleren Einkommen Mieter bleiben müssen?
- [233](#) BRAUN, R. (2016), Sonder-AfA – was bedeutet das?
- [232](#) HEIN, S. UND THOMSCHKE, L. (2016), Mietpreisbremse: Fahrkarte geschossen? Effekte der Mietpreisbremse in ausgewählten Städten.
- [231](#) BRAUN, R. UND BABA, L. (2016), Wohnungsmarktprognose 2016-20 – Regionalisierte Prognose inkl. Flüchtlinge.
- [230](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 2: Flüchtlinge kommen überwiegend als Familien und die sind in der Kleinstadt schneller integrierbar – der Staat muss deswegen lenkend eingreifen.
- [229](#) HEISING, P. (2015), Umdenken angesichts der Flüchtlingswelle! Neue Standards und mehr soziale Effizienz – auch bei der Angemessenheit von Unterkunftskosten.
- [228](#) BRAUN, R. UND SIMONS, H. (2015), Familien aufs Land! – Teil 1: Warum wir die Flüchtlinge im Leerstand unterbringen sollten und wie das funktionieren könnte.
- [227](#) BABA, L. (2015), Bauen verbilligen und Horten verteuern - Widersprüche der Wohnungs- und Baulandpolitik.
- [226](#) THOMSCHKE, L. UND HEIN, S. (2015), So schnell schießen die Preußen nicht - Effekte der Mietpreisbremse in Berlin.
- [225](#) BRAUN, R. (2015), Das Riester-Märchen - Warum Geringverdiener seltener riestern und Besserverdiener eben nicht subventioniert werden.
- [224](#) HEISING, P. (2015), Kosten der Unterkunft (KdU): Vorschläge zur Vereinfachung.
- [223](#) BRAUN, R. (2015), Fünf Fallstricke für eine doppelte Dividende - Warum eine steuerliche Förderung für Wohnungsneubau gerade jetzt falsch wäre.
- [222](#) BRAUN, R. (2015), Wir brauchen eine „Billigzinsbremse“! Vorschlag zur Eindämmung von Preisblasen und zunehmender Überschuldung privater Haushalte.
-

- 
- [221](#) BRAUN, R. (2014), Wer Wohnungen sät, wird Einwohner ernten - Skizze einer rationalen Wohnungspolitik.
- [220](#) HEISING, P. (2014), Unterkunftskosten: Mehr Mut zur Einfachheit - Quo vadis, Sozialstaat?
- [219](#) BRAUN, R. (2014), Mietanstieg wegen Wohnungsleerstand! Kein „zurück-in-die-Stadt“, sondern „Landflucht“.
- [218](#) BRAUN, R. (2014), Mieten oder Kaufen? Eine Frage der eigenen Ungeduld und Unvernunft!
- [217](#) BRAUN, R. (2013), Die degressive AfA kommt! Die Mietpreisbremse wird Milliarden kosten.
- [216](#) BRAUN, R. (2013), Der Kommentar zum CBRE-empirica-Leerstandsindex 2012: Neubau immer dringlicher!
- [215](#) BRAUN, R. (2013), Das Märchen vom König in Monismanien - Was nicht bezahlbar ist, wird bezahlbar gemacht
- [214](#) HEISING, P. (2013), Angemessene Unterkunftskosten – Eine Überforderung des Sozialstaats?
- [213](#) BRAUN, R. (2013), CBRE-empirica-Leerstandsindex 2011 - marktaktive Quote im 5. Jahr rückläufig.
- [212](#) BRAUN, R. (2013), Noch lebt Schrödingers Katze - Droht eine Immobilienblase?
- [211](#) PFEIFFER, U. (2012), Tragfähige Argumente für Maßnahmen der Städtebauförderung - Kosten/Nutzen, Grenzen und Innovationen.
- [210](#) BRAUN, R. (2012), Der große Irrtum am Wohnungsmarkt - Wir haben nicht zu wenig „billig“, sondern das „billige“ ist zu teuer.
- [209](#) BRAUN, R. (2012), Euroangst als Blasenpflaster! - Muss man den Preisblasenteufel an die Wand malen?
- [208](#) SIMONS, H. (2012), Zinsversuchung - Die goldene Finanzierungsregel.
- [207](#) SIMONS, H. (2012), Zur Zukunft der Großwohnsiedlungen in Ostdeutschland - eine Kurzanalyse.
- [206](#) BRAUN, R. (2012), Vereinfachungspotenziale Wohn-Riester – Mehr Wahlfreiheit, geringere Hemmschwellen.
- [205](#) BRAUN, R. (2012), Vorsicht: Sparfalle! Haken und Fußangeln bei der Bekämpfung von Altersarmut
- [204](#) PFEIFFER, U. (2012), Vortrag: Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [203](#) PFEIFFER, U. (2012), Wohnungspolitik Berlin - bauen, bauen, bauen – statt Rückkehr hinter die Mauer
- [202](#) BRAUN, R. (2012), Der Wohnungsmarkt ist LILA - Wo kann man heutzutage noch investieren?
- [201](#) BRAUN, R. (2011), Langfristige Trends für den deutschen Wohnungsmarkt - Wer die Wohnwünsche seiner Zielgruppe kennt, hat weniger Leerstand.
-

## EMPIRICA REGIO

### a. Wohnungsmarktreports direkt online kaufen

Erhältlich für alle Kreise und kreisfreien Städte unter [empirica-regio.de/report/](https://empirica-regio.de/report/)

### b. empirica regio Marktstudio

**Ein Zugang:** Mit dem browserbasierten Marktstudio von empirica regio erhalten Sie einen direkten Zugang zur Regionaldatenbank von empirica regio.

**Alle Daten:** Sie haben damit rund um die Uhr Zugriff auf über 600 Indikatoren in rund 11.000 Gemeinden, 400 Kreisen und zahlreichen Vergleichsregionen.

**Keine Recherche:** Mit nur wenigen Klicks können Sie bequem Karten, Abbildungen, Tabellen oder Marktreports erstellen – ohne aufwendige Recherche.



### c. Gebündelte Wohnungsmarktexpertise

empirica regio vereint Recherche, Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft. Wir bündeln moderne Informationssysteme, Qualität und Know-how.

Die empirica regio GmbH ist ein Tochterunternehmen der empirica ag und auf die Verarbeitung, Analyse und Bereitstellung von Rahmendaten für die Immobilienwirtschaft spezialisiert.